PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MARCHÉ DU NEUF

Forte activité sur le marché du neuf - Vigueur persistante de la construction de maisons individuelles en 2005 et 2006

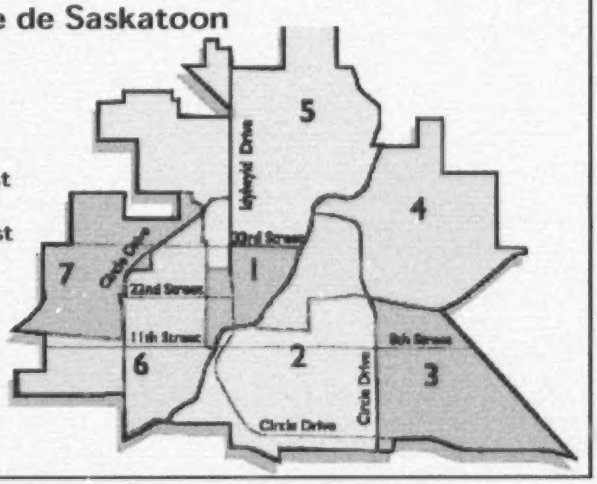
La SCHL prévoit deux autres années de forte activité pour la construction de maisons individuelles, avec 700 mises en chantier en 2005 et en 2006. La croissance de l'emploi favorise l'immigration et l'augmentation du revenu des ménages. Ces bonnes conditions économiques, combinées avec la faiblesse persistante des taux hypothécaires, créent une conjoncture qui ne manquera pas d'engendrer une vigoureuse demande de logements pour propriétaires-occupants.

L'offre totale (qui comprend les logements en construction et les habitations achevées et non occupées) se situe maintenant à un niveau suffisant pour durer près de six mois. Le marché est donc considéré comme équilibré, c'est-à-dire que l'offre n'est ni excédentaire ni insuffisante. Les acheteurs peuvent donc espérer emménager dans leur logement terminé dans un délai raisonnable et les constructeurs, compter sur un taux de roulement stable de leur stock de logements.

Les constructeurs de Saskatoon enregistrent les taux d'écoulement les plus forts depuis 1988. Les maisons individuelles se vendent au rythme de

Zones d'enquête de Saskatoon

Zone 1	Central
Zone 2	Nutana
Zone 3	Lakeview
Zone 4	Northeast
Zone 5	North
Zone 6	Southwest
Zone 7	West



SASKATOON

PRINTEMPS 2005

SOMMAIRE :

1 **Marché du neuf**
Le rythme d'écoulement des maisons individuelles n'avait pas été aussi élevé depuis 1988. Grâce aux nouveaux lotissements, les consommateurs pourront choisir parmi divers prix. Les mises en chantier de logements collectifs sont stimulées par la demande d'appartements en copropriété. Dans le segment des maisons en rangée, l'activité connaîtra un repli en douceur.

3 **Marché de la revente**
Les personnes âgées et les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison qui vendront leur habitation pour emménager dans une copropriété neuve alimenteront abondamment l'offre de logements existants. Le nombre annuel de ventes restera supérieur à 3 000 durant la période des prévisions, et les prix continueront de progresser à un rythme supérieur au taux d'inflation global.

4 **Marché locatif**
Le taux d'inoccupation global fléchira légèrement durant la période visée par les prévisions. Cependant, le taux d'inoccupation moyen ne pourra pas retourner au niveau de 1 % observé en 1999.

4 **Économie**
On prévoit que 1 800 emplois seront créés cette année. L'accroissement du revenu favorisera la formation de ménages, ce qui alimentera la demande de logements.

5 **Résumé des prévisions**

Canada

SCHL CMHC

60 à 64 par mois depuis le milieu de 2004. Pour l'ensemble de l'an dernier, près de 700 maisons ont été écoulées, total très proche de celui de 2003.

Le coût plus élevé des terrains et des matériaux aura l'effet d'un frein sur la forte demande prévue. L'offre accrue sur le marché de la revente incitera des accédants à la propriété et des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur à considérer une option moins coûteuse (et plus habituelle), soit l'achat d'un logement existant.

Les constructeurs risquent peut-être de ne pas pouvoir maintenir le rythme de production en raison du manque de travailleurs qualifiés et de terrains viabilisés. Dans le but de lever un de ces obstacles, les deux principaux promoteurs fonciers de Saskatoon ont mis de nouveaux lotissements sur le marché et offrent aux consommateurs un éventail de prix.

Hausse du prix moyen des logements neufs

Le prix moyen des maisons individuelles devrait s'accroître de plus de 9 % par an en 2005 et 2006. La progression des coûts d'aménagement, des droits, des impôts fonciers et du coût des matériaux sera la principale cause de cette hausse. En outre, les acheteurs de logements neufs exigent des composantes et des éléments distinctifs de meilleure qualité, ce qui fera encore davantage monter le prix moyen.

Le nombre de logements écoulés a peu changé, mais ceux qui se vendent 200 000 $ et plus occupent une part croissante du marché; celle-ci est passée de 30 %, en 2003, à 33 % en 2004. Nous nous attendons à ce que cette tendance se maintienne en 2005 et 2006.

Logements collectifs : les appartements en copropriété ont la cote

Le nombre de logements collectifs mis en chantier s'élèvera à 850 en 2005, mais reculera à 600 en 2006. Les mises en chantier avoisineront le total de 2004, mais l'accroissement du stock entraînera un relâchement de l'activité, ce qui laissera du temps pour l'achèvement des logements en construction et leur éventuel écoulement.

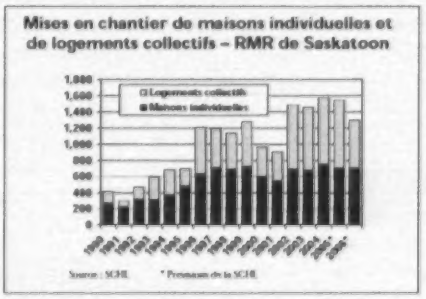
Presque toutes ces mises en chantier seront des copropriétés, type de logement pour propriétaire-occupant qui a maintenant la cote à Saskatoon. En 2004, les copropriétés ont constitué 47 % du total des logements collectifs mis en chantier, contre 41 % en 2003 et 2002 et 36 % seulement en 2001.

Une fois de plus, les appartements devancent les maisons en rangée dans le marché des copropriétés de Saskatoon. Des statistiques récentes indiquent que plus de 350 sont en construction, ce qui représente une offre de 18 mois au rythme d'écoulement mensuel de 21 appartements. Cette durée d'offre est en harmonie avec les niveaux antérieurs relevés à cette époque de l'année et dénote un marché équilibré.

Les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison et les personnes âgées, marché cible pour les appartements en copropriété

Avec un prix moyen atteignant presque 141 000 $ en 2004, ces appartements haut de gamme ont un marché cible évident. D'après les promoteurs de copropriétés et les agents immobiliers, les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison et les aînés utilisent le produit de la vente de leur maison pour acheter ces copropriétés de luxe. Cette tendance devrait se maintenir vu le vieillissement croissant de la population.

La construction de maisons en rangée a atteint un sommet en 2003, ces logements constituant 67 % des mises en chantier de copropriétés. Elle s'est toutefois nettement repliée en 2004 pour ne plus occuper que 44 % du marché. Ces maisons modestes, dont le prix moyen atteignait près de 116 000 $ en 2004, ont attiré les accédants à la propriété et les célibataires à la recherche d'une solution de rechange à la location qui ne soit pas trop coûteuse. Des données empiriques indiquent aussi que de petits



investisseurs ont acheté ces logements parce qu'ils constituent pour eux un placement facile dans l'immobilier. Les possibilités de ce marché limité semblent maintenant épuisées.

Malgré ces facteurs négatifs, le marché des maisons en rangée ne semble pas encombré et certains signes laissent croire qu'il connaîtra un repli en douceur. Les maisons récemment

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR L'HABITATION

Le *Recueil de tableaux statistiques sur l'habitation*, publié tous les mois par la SCHL, renferme toutes les données pertinentes sur les marchés de l'habitation locaux – exactement ce que vous avez demandé! Nous l'avons conçu en tenant compte des besoins que vous avez exprimés : avoir chaque mois des données détaillées sur les segments du marché (maisons individuelles/logements collectifs), réparties selon le prix et le secteur de la ville.

***Voilà ce que vous offre le* Recueil de tableaux statistiques sur l'habitation!**

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la **MODIQUE SOMME de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir GRATUITEMENT un extrait. Appelez vite au 877-722-2642!**

achevées mais inoccupées, combinées avec celles en construction, forment une offre d'une durée de 10 à 11 mois, compte tenu du rythme d'écoulement actuel, typique d'un marché équilibré. Qui plus est, aucune maison en rangée n'a été mise en chantier durant le premier trimestre de 2005.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Le marché de la revente restera équilibré en 2005 et 2006

Le nombre de nouvelles inscriptions a rebondi en 2004 et atteint 391 par mois. Cette cadence devrait se maintenir en 2005, mais ralentir un peu en 2006 pour s'établir à 380 inscriptions par mois, nombre encore supérieur à celui relevé en 2002 et 2003. En vendant leur habitation pour emménager dans une copropriété neuve, les personnes âgées et les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison alimenteront abondamment l'offre de logements existants, ce qui soutiendra l'activité sur le marché de la revente. À la fin du premier trimestre, le nombre des logements inscrits était conforme aux attentes et celui des nouvelles inscriptions correspondait au chiffre de 2003.

Augmentation des volumes de ventes en 2005 et 2006

Le nombre désaisonnalisé de ventes accuse un retard de 4 % par rapport au premier trimestre de 2004. Nous prévoyons que le nombre des reventes montera à 3 200 en 2005 et à 3 400 en 2006 sous l'effet des facteurs suivants : un accroissement de l'offre, un éventail de choix plus large et un regain de la demande de la part des accédants à la propriété confrontés à la hausse des prix des logements neufs. L'immigration et les gains au chapitre de l'emploi joueront aussi un rôle.

Croissance réelle du prix moyen des logements existants

Nous prévoyons que le prix moyen croîtra de 6,4 % en 2005 et de 5,0 % en 2006. À mesure que les aînés vendront leur logement existant, d'un certain âge, pour emménager dans l'un des nombreux logements neufs en copropriété ou en résidence-services que l'on trouve maintenant sur le marché, les ventes devraient se réorienter vers les propriétés plus vieilles et moins chères, ce qui freinera quelque peu la croissance du prix moyen en 2006.

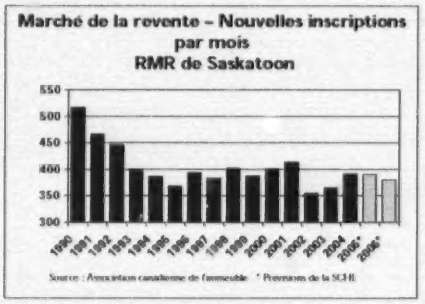
En 2004, les habitations chères ont gardé la cote. Les ventes de logements dont le prix se situe entre 140 000 et 159 999 $ ont augmenté de près de 18 % comparativement à la fin de 2003.

En moyenne, de 30 à 40 jours s'écoulent entre l'inscription et la vente d'un logement. Compte tenu de la croissance réelle des prix et d'autres paramètres du marché de la revente, la SCHL prévoit que celui-ci demeurera équilibré tout au long de la période de prévision.

Prix des logements existants en hausse mais encore à la portée de nombreux ménages

À cause de la montée des taux hypothécaires et des prix des logements, les coûts liés à la propriété d'une habitation s'accroîtront à mesure qu'approchera 2006. Au cours des six dernières années, la faiblesse des taux hypothécaires a permis de compenser le renchérissement des prix tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. La SCHL entrevoit une modeste hausse des taux d'intérêt hypothécaires en 2005 et 2006. Celle-ci, combinée avec une nouvelle progression du prix moyen des logements existants, pourrait éloigner du marché certains acheteurs et modérer ainsi la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

La SCHL estime à près de 32 000 $ le revenu nécessaire pour payer les mensualités hypothécaires se rapportant à un logement existant acheté au prix moyen de 2005. Compte tenu des prévisions touchant le prix moyen des logements existants, le paiement mensuel (principal et intérêt) relatif à un prêt hypothécaire avec mise de fonds de 5 % – modalité populaire offerte en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* – passera de 850 à 890 $ en 2006, et nécessitera un revenu annuel un peu supérieur à 33 000 $. Malgré la hausse des coûts liés à l'achat et à la possession d'une habitation, Saskatoon restera l'une des villes de l'Ouest où le total des frais de possession sera le moins élevé.



Pour en savoir plus, communiquez avec:
Paul Caton
Analyste principal de marché

Telephone : (306) 975-4897
Sans frais : 1 877 722-2642
Courrier électronique :
pcaton@cmhc-schl.gc.ca

MARCHÉ LOCATIF

Le marché locatif aux prises avec des taux d'inoccupation exceptionnellement élevés

En raison d'une immigration plus forte et de la croissance du prix des logements, qui freine l'accession à la propriété, le taux d'inoccupation moyen descendra à 5,5 % en 2005 et à 5,0 % en 2006.

Deux facteurs feront que le taux d'inoccupation moyen ne pourra pas retourner au niveau de 1 % observé en 1999, année où l'agglomération de Saskatoon a affiché le taux d'inoccupation le plus bas de toutes les RMR canadiennes. Premièrement, un grand nombre d'ensembles locatifs dans la partie sudouest de Saskatoon connaissent un fort taux d'inoccupation et de faibles loyers depuis très longtemps. C'est d'ailleurs dans ce secteur que l'on a toujours observé les taux d'inoccupation les plus élevés. Deuxièmement, de petits investisseurs achètent à prix modique des maisons en rangée neuves pour les louer à des étudiants et à de jeunes couples. En conséquence, l'offre de logements locatifs avec entrée privée s'est accrue, ce qui a fait baisser la demande pour les appartements en immeubles sans ascenseur, moins intéressants que les premiers.

Potentiel d'augmentation des loyers limité par l'offre abondante

Vu les perspectives économiques des principales branches d'activité, les propriétaires-bailleurs peuvent espérer de bons revenus. En conséquence, le loyer moyen devrait demeurer inchangé à Saskatoon en 2005 et n'augmenter que peu en 2006. La concurrence engendrée par l'offre abondante d'habitations à louer et la disponibilité de logements de revente relativement bon marché limitera le potentiel d'augmentation des loyers en 2005 et 2006.

Les coûts d'exploitation et d'entretien montent dans toutes les catégories de logement locatif, mais la capacité de majorer les loyers et l'ampleur des hausses seront fonction du revenu que gagnent les ménages dans le secteur de la ville où est situé l'ensemble d'habitation.

SURVOL DE L' ÉCONOMIE

Perspectives économiques encourageantes

Cette année, 1 800 emplois seront créés et, en 2006, 1 500. En outre, les hausses de revenu se traduiront par un accroissement des dépenses de consommation l'an prochain, ce qui contribuera à soutenir l'emploi dans le secteur de la vente au détail. Les perspectives d'emploi dans les secteurs des mines, du pétrole et du gaz naturel sont encourageantes, en raison de l'amélioration des marchés mondiaux de l'uranium et de la potasse et de la hausse des cours du pétrole et du gaz naturel. Par ailleurs, les exportations de produits manufacturés continueront à profiter de la croissance soutenue de l'économie mondiale.

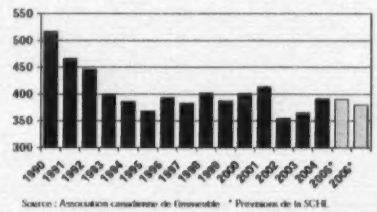
D'après les chiffres définitifs de Statistique Canada, l'emploi a progressé de 1,2 % à Saskatoon, ce qui représente une moyenne de 1 500 nouveaux postes en 2004. Le secteur des biens a créé plus de 2 700 emplois, principalement dans les entreprises de fabrication (1 100 nouveaux postes). Une partie de ces gains a été annulée par la perte de 1 100 postes dans le secteur des services. Le secteur public a enregistré une perte nette de 1 100 emplois, et celui des finances, de l'assurance et de l'immobilier en a perdu 700. Dans le secteur des services, les transports et les soins de santé ont fait des gains.

Croissance de l'emploi dans le secteur de la construction

Le secteur de la construction a terminé l'année avec 6 800 personnes occupées, environ 600 de plus que le nombre moyen relevé pour 2003. Néanmoins, le chômage est en hausse dans ce secteur, ce qui laisse croire que les travailleurs, au lieu de quitter la ville après la fin de leur contrat, y restent et cherchent un nouvel emploi.

La création d'emplois dans le secteur des biens a fait grimper le revenu, car les salaires y sont généralement plus élevés que dans le secteur des services pris globalement. La rémunération hebdomadaire moyenne, qui n'avait pas progressé du tout en 2003, s'est accrue de plus de 3 % en 2004. Ces augmentations de revenu augurent bien pour la formation de ménages et la demande de logements.

Marché de la revente – Nouvelles inscriptions par mois
RMR de Saskatoon



Source : Association canadienne de l'immeuble * Prévisions de la SCHL

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément, avec la remontée des taux d'intérêt en 2005 et 2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et l'affaiblissement de la croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant les deux prochaines années.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Saskatoon
2005 mai

	2002	2003	Var. %	2004	Var. %	2005*	Var. %	2006*	Var. %
MARCHÉ DE LA REVENTE									
Nouvelles inscriptions S.I.A.(1) (moyenne mensuelle)	355	365	2,8%	391	7,1%	390	-0,3%	380	-2,6%
Total des ventes S.I.A.	2 941	2 848	-3,2%	2 999	5,3%	3 200	6,7%	3 400	6,3%
Prix S.I.A. moyen	118 999 $	125 191 $	5,2%	132 549 $	5,9%	138 000 $	4,1%	144 000 $	4,4%
MARCHÉ DU NEUF									
Mises en chantier									
Total	1 489	1 455	-2,3%	1 578	8,5%	1 550	-1,8%	1 300	-16,1%
Logements individuels	691	676	-2,2%	753	11,4%	700	-7,0%	700	0,0%
Logements collectifs	798	779	-2,4%	825	5,9%	850	3,0%	600	-29,4%
Prix moyen des logements neufs									
Logements individuels	176 409 $	184 610 $	4,6%	199 877 $	8,3%	218 000 $	9,1%	238 000 $	9,2%
MARCHÉ LOCATIF									
Taux d'inoccupation (oct.) - en %	3,7	4,5		6,3		5,5		5,0	
Loyer - 2 chambres (var. ann. en %)	1,6	1,6		0,7		0,0		1,7	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE									
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28	5,79		5,65		5,81		6,28	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02	6,39		6,23		6,28		6,72	
Personnes occupées	117 800	120 700	2,5%	122 200	1,2%	124 000	1,5%	125 500	1,2%
Variation du nombre d'emplois	3 700	2 900		1 500		1 800		1 500	
Solde migratoire (année de recensement)	-90	913		500		500		500	

* Prévisions de la SCHL
Source : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et New Home Warranty of Saskatchewan
1 Service inter-agences (S.I.A.) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

La SCHL est la source d'information par exellence pour tout ce qui concerne l'habitation. Planification, financement, construction et rénovation résidentielles : la SCHL a réponse à tout!

www.schl.ca
1 800 668-2642

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.